

**AANHANGSEL BIJ DE TERBESCHIKKINGSTELLINGSOVEREENKOMST VAN HET PERCEEL Nr 839W8**  
**NINOOFSESTEENWEG & VANDENPEEREBOOMSTRAAT TE 1080 SINT-JANS-MOLENBEEK**

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN,

Enerzijds, de **Gemeente Sint-Jans-Molenbeek**, waarvan het Gemeentehuis gelegen is te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Graaf van Vlaanderenstraat 20, hier vertegenwoordigd door Mijnheer Jef VAN DAMME, Schepen van Openbare Werken en Gemeentelijke Eigendommen en Mevrouw Marijke AELBRECHT, Gemeentesecretaris, handelend in uitvoering van de beraadslaging die aangenomen werd door de gemeenteraad in zijn zitting van 23 november 2022 en krachtens art 109 en 110 van de Nieuwe Gemeentewet, hierna genoemd « **De Gemeente** »,

en

Anderzijds, de vereniging zonder winstoogmerk r.p.r. 0685.825.731 « **Samen voor Morgen** », waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Rotterdamstraat 2, hier vertegenwoordigd door Mevrouw Ghizlaine ZAID, in haar hoedanigheid van Secretaris, handelend krachtens de statuten van de vzw, hierna genoemd « **de Bezetter** »,

In aanwezigheid van de Regio en andere Bezettters van het perceel nr. 839W8, op het kruispunt van de Ninoofsesteenweg en de Vandenpeereboomstraat te 1080 Sint-Jans-Molenbeek.

WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET WAT VOLGT :

Overwegende dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest eigenaar is van de percelen die geregistreerd zijn in SINT-JANS MOLENBEEK, nr. 21523B0839/00W008 met een totale oppervlakte van 4065 m<sup>2</sup>;

Overwegende dat de diagnoses van het Stadsvernieuwingscontract 3 (SVC 3) en het Duurzame Wijkcontract (DWC) Rondom Westpark erop wijzen dat er een ernstig tekort is aan ontmoetingsplaatsen en sportvoorzieningen die toegankelijk zijn voor de wijk;

Overwegende dat de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 17 december 2017 het SVC heeft goedgekeurd dat voorziet in de herwaardering van de perimeter van het perceel;

Overwegende dat de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 14 februari 2019 het DWC programma "Rondom Westpark" heeft goedgekeurd;

Overwegende dat het programma verschillende initiatieven omvat die gericht zijn op sociale cohesie binnen de perimeter, maar dat er nog geen gebouw of terrein heeft om hun acties uit te voeren;

Overwegende dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan de Gemeente het perceel nr. 839W8, op het kruispunt van de Ninoofsesteenweg en de Vandenpeereboomstraat te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, voor preciaire bezetting heeft gegeven om er de beheerder en de verantwoordelijke van te zijn;

Overwegende dat de Gemeente, daar een openbare ruimte ontwikkelt onder het naam "Molenwest Square";

Overwegende dat de Bezetter niet over de volledige beschikbaarheid van de gecreëerde ruimtes beschikt, maar dat hij er activiteiten kan organiseren volgens een schema dat samen met de andere bezettters en de Gemeente is opgesteld.

Dat de Bezetter de uiterst preciaire aard van zijn bezetting uitdrukkelijk erkent en accepteert;

Daarom hebben de partijen besloten in te stemmen met deze overeenkomst;

ER WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN :

**ARTIKEL 1 : VOORWERP.**

Bij deze overeenkomst verleent de Gemeente de Bezetter het recht om een deel van perceel nr. 839W8 , gelegen aan de Ninoofsesteenweg en Vandenpeereboomstraat te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, precair en gratis in gebruik te nemen volgens de voorwaarden voorzien in de volgende artikelen. Zie het bijgevoegde plan.

Bovendien wordt het deel van bovengenoemd perceel niet alleen ter beschikking gesteld van de Bezetter die deze overeenkomst heeft ondertekend, maar is het een gemeenschappelijke ruimte.

Zo kan de Bezetter het perceel bezetten zolang hij zich houdt aan de interne regels en het in overleg met de andere bezetters vastgestelde bezettingsschema.

De Bezetter is verantwoordelijk voor de sluiting en opening van de ruimte die hij/zij in gebruik heeft.

**ARTIKEL 2 : BESTEMMING.**

De Gemeente geeft de Bezetter het in artikel 1 bedoelde deel van het onroerend goed voor het exclusieve gebruik van het volgende project :

Vzw Samen Voor Morgen wenst haar werking verder uitbouwen in vorm van educatief aanbod voor scholen, groepen en vrije tijdsbesteding met haar mobiele oven. Daarom zijn de volgende subdoelstellingen niet enkel gerelateerd aan de site tevens aan uitbouw van de werking. Hieronder weergeeft de vzw aantal subdoelstellingen die voortvloeien uit de kerndoelstellingen die een meerwaarde aan de wijk toevoegen.

- Braakliggende spoorwegterrein van het Weststation tot een gemeenschapsverbinder te veranderen
- Verbindende en participatieve samenwerking met jongeren, buurtbewoners en partners leidt tot een gemeenschapsvormende effect op de wijk
- Evenwicht in activiteiten aanbod tussen FR en NL, van beide talen voldoende aanbod aanwezig zijn op de site
- Onthaalpunt vormen voor bezoekers en doelpubliek
- Site kindvriendelijk maken, voldoende aanbod voor jonge kinderen
- Uitbouw van eigen werking op de site, kookworkshops met mobiele oven, leesateliers, buurtcafé, naailessen “zero waste”, kinderspeelmiddagen, wijkfeest, klusateliers, ect.

De Bezetter mag geen enkele wijziging aanbrengen aan de bestemming van het goed zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Aangezien de bewoner niet over de volledige ruimtes beschikt, kan hij activiteiten organiseren volgens een planning die hij samen met de andere bezetters en de gemeente heeft opgesteld.

De tijdelijke bezetting van het perceel is een voor het publiek toegankelijke plaats met een openbare dienstverleningstaak. In die zin moet het voldoen aan de behoeften op het gebied van zichtbaarheid, toegankelijkheid, gastvrijheid, netheid, conformiteit, veiligheid op de site, wat de verantwoordelijkheid en de inzet van alle bezetters impliceert.

De Bezetter onthoudt zich van handelsactiviteiten of andere activiteiten die binnen het toepassingsgebied van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur vallen.

**ARTIKEL 3 : DUUR EN EIND VAN HET CONTRACT.**

Deze overeenkomst wordt gesloten voor onbepaalde tijd.

Elke partij kan deze overeenkomst te allen tijde opzeggen door middel van een aangetekende brief met een opzegtermijn van 3 maanden aan de andere partij. Deze opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de kennisgeving is verzonden.

**ARTIKEL 4 : BELASTINGEN.**

Alle belastingen, rechten en heffingen, met inbegrip van de onroerende voorheffing of andere belastingen op het onroerende goed, die worden geheven op het gebruik van de gebouwen door de Staat, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeente of enige andere overheidsinstantie, vallen uitsluitend onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar, d.w.z. het Gewest.

De Gemeente betaalt het bedrag die verband houden met de kosten van de site, zoals het verbruik (water, elektriciteit), indien de Bezetter een redelijk verbruik heeft en tenzij anders overeengekomen.

#### **ARTIKEL 5 : GEBRUIKSRECHT**

Het precaire gebruiksrecht gegeven aan de Bezetter volgens onderhavige overeenkomst is gratis.

#### **ARTIKEL 6 : DE STAAT VAN HET PAND.**

De site wordt in precaire bezetting gegeven aan de Bezetter in de staat waarin het zich bevindt, die bekend is bij de Bezetter, die verklaart dat hij het heeft bezocht en in alle details heeft onderzocht.

De plaatsbeschrijving zal worden opgesteld door de Gemeente en de Bezetter of door personen die door hen bij deze gelegenheid worden gedelegeerd, zonder dat er een hiërarchie tussen hen bestaat.

Na afloop van deze overeenkomst laat de Bezetter het goed achter in de staat waarin het zich aan het begin bevond, rekening houdend met wat bij normaal gebruik of bij veroudering beschadigd zou zijn.

Er zal een plaatsbeschrijving van de uitgang worden gemaakt, onder dezelfde voorwaarden als de plaatsbeschrijving van de ingangsruidten.

#### **ARTIKEL 7 : VERZEKERING.**

De Gemeente sluit elke nuttige verzekering af in het kader van dit contract, die ook materiële schade ten gevolge van diefstal, poging tot diefstal of vandalisme dekt. Bovendien zal het zijn aansprakelijkheid voor brand- en waterschade en tegen het beroep van de bureu moeten verzekeren.

Alle verzekeringen met betrekking tot de ruimten die ter beschikking worden gesteld, dienen door de Bezettters te worden afgesloten. Om zijn aansprakelijkheid te dekken, zal de Bezetter dan ook verplicht zijn om zich tijdens de gehele duur van zijn bezetting op passende wijze te verzekeren tegen huurrisico's. Hij zal, op verzoek van de Gemeente, het bewijs van het afsluiten van een geldige en lopende verzekering aan de Gemeente medelen.

De Bezetter is verplicht de roerende goederen die hij bezit op zijn kosten te verzekeren tegen ten minste het risico van brand, explosie en waterschade.

#### **ARTIKEL 8 : TRANSFORMATIES - WIJZIGINGEN - WERKEN.**

De Bezetter mag geen enkele wijziging of verbouwing van het goed uitvoeren zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente en zonder dat hij over alle administratieve vergunningen beschikt die hiervoor nodig zijn. In geval van niet-naleving van deze bepaling, kan de Gemeente van de Bezetter, bij het einde van het contract, de teruggave van het onroerend goed in zijn oorspronkelijke staat eisen.

Op het einde van de bezetting blijven de verbouwingen en andere verbeteringen die door de bezettters op het terrein worden uitgevoerd, eigendom van de gemeente of de regio - afhankelijk van het geval - zonder compensatie.

Het meubilair dat speciaal voor de site is vervaardigd en dat is vervaardigd uit materialen die door de MSI zijn geleverd, moet op de site blijven en mag in geen geval elders worden gebruikt zonder toestemming van de Gemeente en de SLRB, zelfs niet als de Bezetter die het gebruikt, de huurovereenkomst voortijdig beëindigt.

#### **ARTIKEL 9 : REPARATIE & ONDERHOUD.**

De Bezetter is verantwoordelijk voor de naleving van de infrastructuur en de uitrusting gedurende de toegewezen bezettingsperiode. Hij is verplicht de aan hem ter beschikking gestelde ruimten te onderhouden

en in goede staat te houden. Eventuele schade die wordt waargenomen aan de apparatuur moet onmiddellijk aan de Gemeente worden gemeld. Indien een Bezetter bij aankomst schade constateert, zal deze schade worden toegerekend aan de vorige Bezetter. Alle reparaties die nodig zijn voor het goede gebruik van het pand vallen onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente. De eigenaar doet de andere reparaties.

De Bezetter is verplicht de Gemeente zo snel mogelijk op de hoogte te stellen in geval van een storing in de diensten en uitrusting van het bezette goed. Indien dit niet het geval is, zijn de kosten voor de reparatie of vervanging van het betrokken materiaal voor rekening van de Bezetter.

De Bezetter is verplicht om elk gebrek, elke anomalie of verslechtering van de in het kader van het gebruik verstrekte goederen die een gevaar zouden vormen zowel voor hem als voor derden, onmiddellijk te melden aan de Gemeente, bij gebreke waarvan de Bezetter aansprakelijk kan worden gesteld voor de schade die daaruit voortvloeit.

De Bezetter zal de Gemeente en de eigenaar van het goed toelaten alle dringende en/of noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het belang ervan. De Bezetter tolereert het werk ook als het langer dan veertig dagen duurt en dit zonder dat hij voor dit werk aanspraak kan maken op enige vergoeding van de Gemeente of de eigenaar. De Gemeente of de eigenaar organiseert zich vooraf met de Bezetter zodat deze werken worden uitgevoerd met zo min mogelijk verstoring van de bezetting.

#### **ARTIKEL 10 : INTERNETGEBRUIK.**

De tijdelijke bezetting van het perceel heeft een internettoegangspunt via Wifi-verbinding. Het gebruik van deze dienst is voorbehouden aan de bezetters, mag niet toegankelijk worden gemaakt voor bezoekers en moet in overeenstemming zijn met de geldende wetgeving en met de fundamentele waarden van de openbare dienstverlening en in het bijzonder met de beginselen van religieuze, politieke en commerciële neutraliteit.

De Gemeente kan de toegang tot of het online zetten van sites of diensten die normaal toegankelijk zijn op het internet verbieden, indien zij dit niet verenigbaar acht met de haar toevertrouwde opdracht. In het bijzonder is de toegang tot sites met erotische, pornografische of gewelddadige inhoud en goksites verboden. Het is ook verboden om inhoud te downloaden die beschermd wordt door een intellectueel eigendomsrecht zonder de toestemming van de rechthebbende.

De Gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld in geval van een storing of onderbreking van de verbinding.

#### **ARTIKEL 11 : BEHEER VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE BUITENRUIMTEN.**

De gemeenschappelijke buitenruimtes staan ter beschikking van de Bezetters, maar ook van de bezoekers en ze zijn het visitekaartje van het de tijdelijke bezetting van het perceel project en van alle projectleiders, het is essentieel dat de ruimtes toegankelijk, aangenaam en schoon blijven.

Geen enkel publieksevenement of evenement kan worden georganiseerd zonder de toestemming van het hele team van de tijdelijke bezetting van het perceel.

Het is niet toegestaan om afval op het terrein te plaatsen. De conciërge moet minstens 10 dagen op voorhand op de hoogte worden gebracht van het specifieke beheer van een grotere hoeveelheid afval tijdens kortstondige activiteiten of andere gebeurtenissen.

#### **ARTIKEL 12 : TOEKENNING VAN HET RECHT VAN BEWONING.**

De Bezetter mag in geen geval zijn preciaire beroepsrecht geheel of gedeeltelijk aan een derde overdragen.

Bovendien mag er geen hoofdverblijfsvergunning of andere overeenkomst worden verleend voor het onroerend goed dat in gebruik wordt gegeven.

#### **ARTIKEL 13 : BEZOEK TER PLAATSE.**

In geval het onroerend goed door de eigenaar te koop wordt aangeboden of door het zakelijk recht de eigenaar wordt overgedragen, zullen de eigenaar, de Gemeente en de Bezetter in onderling overleg de, voor het bezoek van het onroerend goed in aanmerking te nemen bepalingen, vaststellen.

**ARTIKEL 14 : INBREUKEN.**

In geval van schending van de verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst door een van de partijen, kan de andere partij een aangetekende brief sturen met vermelding van de vastgestelde inbreuken en het verzoek deze binnen 30 werkdagen te beëindigen.

Indien de inbreuken langer voortduren dan de hierboven vermelde termijn, kan de partij die de inbreuken heeft vastgesteld, de overeenkomst zonder opzegtermijn en zonder vergoeding beëindigen door middel van een aangetekende brief met vermelding van alle inbreuken.

Bovendien heeft de Bezetter kennisgenomen van het intern reglement van de tijdelijke bezetting van het perceel, dat hij als een integraal onderdeel van deze overeenkomst beschouwt en verbindt hij zich ertoe dit na te leven.

**ARTIKEL 15 : TOEKENNING VAN BEVOEGDHEDEN.**

Ieder geschil in verband met de interpretatie, de uitvoering van deze overeenkomst en de gevolgen ervan, zal uitsluitend door de Rechtbanken van het Gerechtelijk arrondissement van Brussel beslecht worden.

Opgemaakt te Sint-Jans-Molenbeek, op \_\_\_\_\_, in twee exemplaren, waarbij iedere partij verklaart het zijne ontvangen te hebben.

**VOOR DE BEZETTER,**  
Wettelijke vertegenwoordiger,  
Mevrouw Ghislaine ZAID,

**VOOR DE GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK,**

De Wmd. Gemeentesecretaris ,  
Mvr. Marijke Aelbrecht

De Schepen van Openbare Werken,  
De heer Jef Van Damme